

STUDY KELAYAKAN PENGEMBANGAN WISMA SAMUDRA BANGKINANG BERDASARKAN METODE EXTERNAL RATE OF RETURN

TUGAS AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Teknik Pada
Jurusan Teknik Industri

Oleh :

ADI WARMAN
10146019275



**FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PEKANBARU
2008**

STUDY KELAYAKAN PENGEMBANGAN WISMA SAMUDRA BANGKINANG BERDASARKAN METODE EXTERNAL RATE OF RETURN

**ADI WARMAN
NIM : 10146019275**

Tanggal Sidang: 05 Agustus 2008
Tanggal Wisuda: 25 Agustus 2008

Jurusan Teknik Industri
Fakultas Sains dan Teknologi
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau
Jalan H.R. Soebrantas Km 15 Pekanbaru 28294
Telp. (0761) 7047875 Fax. (0761) 21129

ABSTRAK

Studi kelayakan proyek adalah penelitian dapat tidaknya proyek (biasanya suatu proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Tujuan dilakukannya studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan. Dalam melakukan studi kelayakan, diperlukan aspek-aspek studi kelayakan yaitu aspek pasar dan aspek finansial.

Wisma Samudra adalah sebuah penginapan yang berlokasi di jalan Prof. M. Yamin SH No. 27 Bangkinang. Bila dilihat dari perkembangan tingkat hunian yang menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun, maka pihak wisma beranggapan bahwa jumlah kamar tidak dapat lagi memenuhi laju pertumbuhan tingkat hunian kamar. Untuk itu perlu adanya penambahan kamar agar dapat memenuhi permintaan konsumen yang terus meningkat.

Sebelum melakukan pengembangan kamar, maka perlu dilakukan analisa kelayakan berdasarkan aspek-aspek studi kelayakan. Aspek pasar digunakan untuk memperoleh estimasi tingkat hunian kamar. Aspek finansial diperlukan untuk menentukan pendapatan dan biaya-biaya yang dikeluarkan.

Dari penelitian berdasarkan aspek-aspek studi kelayakan dapat disimpulkan bahwa pengembangan kamar pada wisma Samudra Bangkinang layak dilaksanakan dengan hasil perhitungan sebagai berikut : NPV = Rp. 100.066.954. Payback Period selama 3 (tiga) tahun 4 (empat) bulan dan ERR = 38%.

Kata Kunci : ERR, NPV, dan PP.

DEVELOPMENT PROPERTEST STUDIES AT WISMA SAMUDRA BANGKINANG USING EXTERNAL RATE OF RETURN METHOD

**ADI WARMAN
NIM : 10146019275**

Date of Final Examination: August 05 , 2008

Date of Graduation: August 25 , 2008

*Industrial Engineering Department
Faculty of Sciences and Technology
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau
H. R. Soebrantas Street Km. 15 pekanbaru 28294
Telp. (0761) 7047875 Fax. (0761) 21129*

ABSTRACT

Project propertest study is research to receivable or not a project (usually investment project) be success. Direction is to avoid investment which too large for activity that small profit. In this study, need the aspect's namely market aspect and financial aspect.

Wisma Samudra is a public building which located in Prof. M. Yamin street No. 27 Bangkinang. If seen from the of rural resident level, show increasing to year, so public building party belief that quantity of room can not fill swift of grow of room rural resident level. For that needed room addition in order to get fulfill consumer request that through increase.

Before perform room developing so necessary to do propert analisys from properstest study aspect's. Market aspect used to get room rural resident level estimation. Final aspect used to certainly income and cost's.

From the research by propertest study aspect's can get conclusion that room developing Wisma Samudra Bangkinang proper to do with calculation result is : NPV = Rp. 100.066.954. Payback Period during 3 (three) years 4 (four) month and ERR = 38 %.

Key words: ERR, NPV, and PP.

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR HAK ATAS KEKAYAAN INTELEKTUAL	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR RUMUS	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	I-1
1.2 Perumusan Masalah	I-2
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	I-3
1.3.1 Tujuan Penelitian	I-3
1.3.2 Manfaat Penelitian	I-3
1.4 Batasan Masalah	I-3
1.5 Posisi Penelitian	I-4
1.6 Sistematika Penulisan	I-5

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Studi Kelayakan dan Investasi	II-1
2.2 Aspek Pasar	II-3
2.2.1 Permintaan dan Penawaran	II-3
2.2.2 Bentuk Pasar	II-4

2.3 Estimasi.....	II-5
2.4 Aspek Finansial.....	II-6
2.4.1 Depresiasi	II-6
2.4.2 Cost Of Capital	II-9
2.4.3 Net Present Value.....	II-9
2.4.4 External Rate of Return	II-11
2.4.5 Payback Period	II-11

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Tahapan Penelitian.....	III-1
3.2 Studi pendahuluan.....	III-3
3.3 Perumusan Masalah	III-3
3.4 Tujuan Penelitian.....	III-3
3.5 Pengumpulan Data	III-3
3.5.1 Data Primer	III-4
3.5.2 Data Sekunder	III-4
3.6 Pengolahan Data	III-4
3.6.1 Aspek Finansial	III-4
3.7 Analisa Data.....	III-6
3.8 Kesimpulan dan Saran	III-7

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

4.1 Profil Perusahaan	IV-1
4.1.1 Lokasi Perusahaan.....	IV-1
4.1.2 Status Perusahaan.....	IV-1
4.1.3 Sejarah Singkat Perusahaan	IV-1
4.1.4 Stuktur Organisasi.....	IV-2
4.1.5 Aktivitas Perusahaan.....	IV-4
4.2 Pengumpulan Data	IV-5
4.2.1 Daftar Harga Bahan	IV-5
4.2.2 Data Upah Pekerja	IV-6
4.2.3 Data Pendapatan	IV-6

4.2.4 Data Biaya Tetap	IV-6
4.2.5 Data Biaya Variabel.....	IV-6
4.2.6 Data Pajak Penghasilan	IV-7
4.2.7 Data Fasilitas Kamar	IV-7
4.3 Pengolahan data	IV-7
4.3.1 Aspek Finansial	IV-7
4.3.1.1 Inventasi Gedung.....	IV-7
4.3.1.2 Pendapatan dan Pengeluaran	IV-9
4.4 Pengolahan Kelayakan Usaha.....	IV-11
4.4.1 Perhitungan NPV	IV-11
4.4.2 Perhitungan PP	IV-12
4.4.3 Perhitungan ERR	IV-12

BAB V ANALISA HASIL PENGOLAHAN DATA

5.1 Analisa Hasil Pengolahan Data.....	V-1
5.2 Analisa Kelayakan Investasi	V-1
5.2.1 Metode <i>Trend Analysis</i>	V-1
5.3 Analisa Aspek Finansial.....	V-4
5.3.1 Analisa NPV	V-4
5.3.2 Analisa PP	V-4
5.3.3 Analisa ERR	V-4

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan	VI-1
6.2 Saran.....	VI-1

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pada umumnya perusahaan yang bergerak dalam bidang perdagangan, perindustrian, maupun jasa akan selalu berusaha mencapai tujuannya dengan memanfaatkan fasilitas yang dimiliki secara efektif dan efisien. Kelayakan usaha merupakan penilaian atas investasi yang dilakukan dalam mendirikan atau pengembangan usaha dan pengeluaran yang diperlukan untuk menjalankan kegiatan, kemudian dibandingkan dengan keuntungan yang diperoleh dari kegiatan yang dilakukan.

Kelayakan usaha diperlukan karena pada prinsipnya terdapat faktor ketidakpastian di masa mendatang yang perlu diperkirakan. Dengan semakin kompleksnya faktor yang terlibat dalam kegiatan usaha yang dipelajari maka semakin diperlukan pembahasan yang lebih mendetail aspek-aspek penyusunan kelayakan usaha tersebut. Kelayakan usaha ini diterapkan kepada usaha yang sama sekali baru ataupun pengembangan dari usaha yang sudah ada.

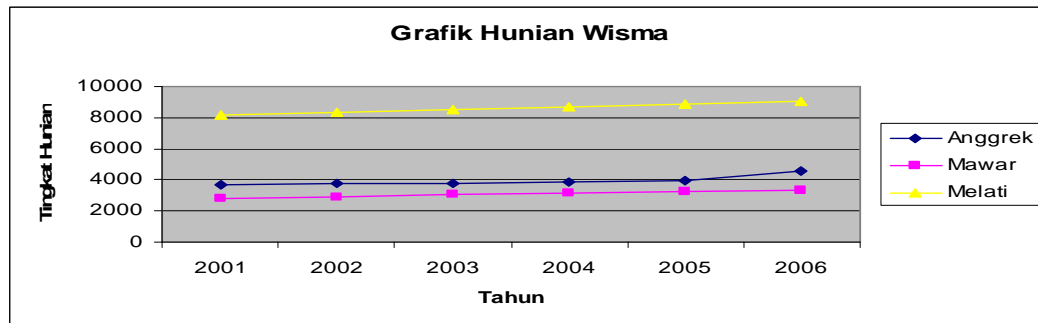
Kegiatan yang akan dijalankan memberikan dampak yang harus diperhitungkan. Faktor kegagalan usaha memberikan pengaruh yang jelas, hal lain yang perlu diperhatikan adalah keberadaannya nanti dalam bidang usaha tersebut. Jika merupakan perusahaan baru maka interaksi dengan lingkungan persaingan akan memberikan tekanan baru dalam peta persaingan, sedangkan jika merupakan pengembangan perusahaan maka pengaruh terhadap bidang kegiatan selama ini juga memerlukan lebih lanjut.

Wisma Samudra adalah salah satu wisma yang berkedudukan di Bangkinang. Letaknya strategis, yaitu berada dipusat kota dengan suasana lingkungan yang nyaman dan tenang. Dibandingkan dengan berbagai wisma lain yang ada di Bangkinang, wisma ini cukup memiliki potensi untuk memperebutkan pasar atau konsumen yang ada.

Tabel 1.1 Data Tingkat Hunian Kamar

Tahun	Jenis Kamar		
	Anggrek (orang)	Mawar (orang)	Melati (orang)
2001	3.663	2.842	8.197
2002	3.739	2.930	8.351
2003	3.794	3.029	8.518
2004	3.897	3.143	8.688
2005	3.917	3.240	8.875
2006	4.572	3.350	9.042

Sumber : Wisma Samudra Bangkinang (2007)



Gambar 1.1 Grafik Tingkat Hunian Wisma

Berdasarkan tabel 1.1 dan grafik 1.1 di atas dapat diketahui bahwa terdapat peningkatan terhadap jumlah tingkat hunian dari tahun ke tahun, maka pihak wisma beranggapan bahwa jumlah kamar wisma tidak dapat lagi memenuhi laju pertumbuhan tingkat hunian kamar. Oleh karena itu pihak manajemen perlu melakukan antisipasi dan memanfaatkan peluang yang ada dengan cara melakukan pengembangan atau penambahan kamar wisma. Untuk memecahkan masalah tersebut, maka perlu dilakukan analisa kelayakan pada rencana pengembangan kamar tersebut agar pihak wisma tidak mengalami kerugian akibat kesalahan dalam melakukan investasi. Sehubungan dengan hal itu, maka penelitian ini berjudul: “*Studi Kelayakan Pengembangan Wisma Samudra Bangkinang berdasarkan metode External Rate of Return*”.

1.2. Perumusan Masalah

Bila dilihat dari perkembangan tingkat hunian yang menunjukkan peningkatan, maka pihak manajemen bermaksud untuk melakukan investasi, yaitu dengan cara melakukan pengembangan kamar. Persoalan yang dihadapi adalah: “*Apakah Pengembangan kamar Wisma Samudra Bangkinang layak dilakukan, ditinjau dari kelayakan investasi dan aspek finansial ?*”.

1.3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka tujuan penelitian ini adalah :

- Menentukan apakah rencana pengembangan kamar pada wisma tersebut layak atau tidak untuk dilaksanakan bila ditinjau dari aspek-aspek studi kelayakan.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain:

1. Manfaat bagi peneliti

- Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat sebagai pengembangan ilmu bagi peneliti khususnya dalam menambah wawasan ilmu tentang studi kelayakan dan ekonomi teknik.
- Dengan adanya penelitian ini, peneliti bisa lebih memahami tentang bagaimana melakukan studi kelayakan pengembangan kamar wisma.
- Penelitian ini di harapkan bisa dijadikan sebagai bahan perbandingan untuk orang lain.

2. Manfaat bagi Wisma

- Sebagai bahan pertimbangan bagi pimpinan wisma dan mengevaluasi kelayakan inventansi pengembangan wisma.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah diperlukan agar pokok permasalahan lebih fokus pada tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Batasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Analisa kelayakan ini hanya membahas kelayakan investasi dan aspek finansial.

2. Suku bunga diasumsi 15 % tetap selama periode penelitian.
3. Diasumsikan tidak terjadi inflasi selama penelitian.
4. Peramalan menggunakan *software QM* dengan metode *Trend Analysis*.

1.5 Posisi Penelitian

Tabel 1.2 Posisi Penelitian

NO	Aspek	Husein, 2005	Damar, 2005	Adi Warman, 2007
1.	Judul	Analisis kelayakan departemen <i>maintenance</i> PT. Chandra Asri Cilegon sebagai unit usaha mandiri.	Analisis kelayakan pengembangan bisnis warnet.	Studi kelayakan pengembangan wisma Samudra Bangkinang.
2.	Jenis Usaha	Industri plastik.	Pelayanan jasa.	Jasa penginapan.
3.	Tujuan	Mengetahui kelayakan pendirian Departemen <i>Maintenance</i> menjadi unit usaha mandiri.	Mengetahui kelayakan pengembangan warnet.	Mengetahui kelayakan pengembangan Wisma.
4.	Permasalahan	Perbaikan besar dilakukan oleh pihak pembuat mesin. Masalah biaya merupakan pertimbangan pertama.	Mengidentifikasi alternatif-alternatif pengembangan dari beberapa pilihan tempat yang diprediksi banyak terdapat konsumen.	Jumlah kamar tidak dapat lagi memenuhi laju pertumbuhan tingkat hunian.
5.	Alat Analisa Data	Nilai tingkat kembalian internal/ <i>internal rate of return (IRR)</i> .	Analisa SWOT	Nilai tingkat kembalian external/ <i>external rate of return (ERR)</i> .
6.	Hasil Penelitian	Memberikan usulan pendirian Departemen <i>Maintenance</i> menjadi unit usaha mandiri.	Memberikan usulan pengembangan kapasitas.	Memberikan usulan penambahan kamar.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan laporan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan latar belakang permasalahan, rumusan masalah, batasan masalah dan asumsi, tujuan dan manfaat penelitian, posisi penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisikan teori-teori yang mendukung permasalahan, sehingga peneliti memiliki dasar dalam melakukan penelitian dan dapat menyelesaikan masalah atau persoalan yang dibahas.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Menjelaskan secara skematis langkah-langkah yang digunakan dalam proses penelitian, yaitu tahapan penelitian, data penelitian, analisis data, serta pemrosesan data.

BAB IV PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

Menjelaskan secara skematis langkah-langkah yang digunakan dalam proses pengumpulan data, pengolahan data, hingga pemrosesan data.

BAB V ANALISA

Berisikan tentang analisa dari hasil pengolahan data dan hasil rancangan.

BAB VI PENUTUP

Menguraikan tentang kesimpulan yang diambil dari hasil penelitian dan pembahasan serta mencoba memberikan saran-saran sebagai langkah yang dapat diambil.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Pengertian Studi Kelayakan dan Investasi

Studi kelayakan merupakan suatu alat yang sangat diperlukan untuk menanamkan suatu investasi dalam proyek. Seperti yang dikatakan oleh Husnan (1994) sebagai berikut: Yang dimaksud dengan studi kelayakan proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya proyek (biasanya suatu proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Pengertian keberhasilan ini mungkin dapat ditaksirkan berbeda-beda. Ada yang menafsirkan dalam arti lebih terbatas, ada juga yang menafsirkan dengan lebih luas. Arti yang lebih terbatas terutama digunakan oleh pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan dari pihak lain (lembaga non profit) pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relatif. Mungkin dipertimbangkan beberapa faktor seperti manfaat bagi masyarakat luas yang bias berwujud penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya yang melimpah, penghematan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya yang melimpah, penghematan devisa atau penambahan devisa. Semakin sederhana proyek yang dilaksanakan, semakin sederhana pula lingkup penelitian yang dilakukan. Bahkan banyak proyek-proyek investasi yang mungkin tidak pernah dilakukan studi kelayakan secara formal, tetapi ternyata terbukti dapat berjalan dengan baik pula.

Berbicara tentang studi kelayakan, maka yang paling berperan adalah investasi, karena itu pula studi kelayakan identik dengan investasi. Banyak manfaat yang bisa diperoleh dari kegiatan investasi, diantaranya adalah penyerapan tenaga kerja, peningkatan output yang dihasilkan, penghematan devisa atau peningkatan devisa, dan lain sebagainya. Tetapi yang jelas dengan meningkatnya investasi, maka makin meningkat pula kegiatan ekonomi di suatu daerah. Pengertian investasi di sini adalah suatu rencana yang menginvestasikan sumber-sumber daya yang bisa dinilai secara independen. Proyek tersebut dapat berupa proyek raksasa ataupun proyek kecil. Karakteristik dasar dari suatu pengeluaran modal adalah bahwa proyek tersebut umumnya memerlukan

pengeluaran saat ini untuk memperoleh manfaat pada masa yang akan datang. Manfaat ini dapat berwujud manfaat dalam bentuk uang, bisa pula tidak. Pengeluaran modal tersebut biasanya berbentuk tanah, mesin, bangunan, peralatan, penelitian dan pengembangan, serta program-program latihan. Sebenarnya pengeluaran-pengeluaran ini merupakan biaya-biaya yang ditunda pembebanannya dan dibebankan per tahun lewat proses penyusutan/depresiasi.

Tujuan dilakukannya studi kelayakan adalah untuk menghindari keterlanjuran penanaman modal yang terlalu besar untuk kegiatan yang ternyata tidak menguntungkan.

Dalam studi kelayakan terdapat beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu:

1. Ruang lingkup kegiatan proyek
2. Cara kegiatan proyek dilakukan.
3. Evaluasi aspek-aspek yang menentukan berhasilnya seluruh proyek
4. Sarana yang diperlukan proyek
5. Hasil kegiatan proyek beserta biaya-biaya yang harus dikeluarkan
6. Langkah-langkah rencana untuk mendirikan proyek

Untuk melakukan studi kelayakan, terlebih dahulu harus ditentukan aspek-aspek studi kelayakan. Walaupun belum ada kesepakatan tentang aspek apa saja yang perlu diteliti, tetapi umumnya penelitian dilakukan terhadap aspek pasar, teknis, finansial, yuridis, organisasi dan manajemen, serta lingkungan.

2.2. Aspek Pasar

Di masa lalu jumlah perusahaan belum begitu banyak dan karenanya persaingan untuk mendapatkan konsumen dari perusahaan yang menghasilkan produk atau jasa sejenis belum begitu tajam.

Dewasa ini banyak perusahaan bermunculan dan karenanya persaingan diantara perusahaan-perusahaan tersebut semakin tajam dan cenderung tidak sehat. Untuk itu perlu diketahui berapa perkiraan atau estimasi permintaan di masa yang akan datang.

2.2.1 Bentuk Pasar

Bentuk pasar dilihat dari sisi produsen / penjual antara lain :

1. Pasar persaingan sempurna

Pada pasar ini, persaingannya tidaklah nampak karena tidak terbatasnya jumlah produsen dan konsumen dapat menjual atau membeli beberapa saja tanpa ada batas asal bersedia membeli atau menjual pada harga pasar

2. Pasar monopoli

Pasar monopoli adalah sebuah bentuk pasar yang dikuasai oleh seorang penjual saja. Dalam hal ini tidak ada barang substitusi terhadap barang yang dijual oleh penjual tunggal tersebut.

3. Pasar oligopoli

Merupakan perluasan dari pasar monopoli. Dalam menentukan tingkat harga dan kuantitas produksi, karena pengaruh dari pesaing sangat terasa, tindakan atau aktivitas pesaing perlu dimasukkan dalam perhitungan.

4. Pasar persaingan monopolistik

Merupakan bentuk campuran antara persaingan sempurna dan monopoli.

Dari sisi konsumen, pasar dapat dibedakan antara lain :

1. Pasar konsumen

Pasar ini merupakan pasar untuk barang dan jasa yang dijual atau disewa oleh perorangan atau keluarga dalam rangka penggunaan pribadi.

2. Pasar industri

Pasar industri adalah pasar untuk barang dan jasa yang dibeli atau disewa oleh perorangan atau organisasi untuk digunakan pada produksi barang atau jasa lain.

3. Pasar penjual kembali

Adalah suatu pasar yang terdiri dari perorangan atau organisasi yang biasa disebut para pedagang menengah yang terdiri dari *dealer*, *distributor*, *grosier*, *agent* dan *retailer*.

4. Pasar pemerintah

Merupakan pasar yang terdiri dari unit-unit pemerintahan yang membeli atau menyewa barang atau jasa untuk menjalankan tugas-tugas pemerintahan.

2.3. Estimasi

Apabila perusahaan menentukan suatu pasar yang menarik, maka ia perlu mengestimasi besarnya pasar pada masa sekarang dan masa yang akan datang dengan cermat. Perusahaan akan kehilangan jumlah laba karena terlalu besar atau terlalu kecil mengestimasi besarnya pasar. Manajemen perlu mengestimasi tiga pasar dalam permintaan pasar sekarang. Ada tiga metode praktis yang untuk mengestimasi permintaan ini adalah (Umar, 2003)

1. Mengestimasi total permintaan pasar

Total permintaan pasar suatu produk adalah total volume yang dibeli oleh sekelompok konsumen tertentu dalam suatu wilayah geografis tertentu dalam jangka waktu tertentu dalam suatu pemasaran lingkungan tertentu.

2. Mengetimasi wilayah permintaan pasar

Dalam memilih wilayah yang terbaik, serta mengalokasikan anggaran pemasaran yang optimal, dapat digunakan dua metode yaitu :

a. *Market-build up*

Digunakan terutama oleh perusahaan barang industri untuk mengidentifikasi semua pembeli potensial dalam setiap pasar dan mengestimasi pembelian potensialnya.

b. *Market factor index*

Digunakan terutama oleh perusahaan barang konsumsi, dengan mengidentifikasi faktor-faktor pasar yang ada korelasinya dengan potensi dan menggabungkan kedalam sebuah indeks pertimbangan.

3. Mengestimasi penjualan actual dan pangsa pasar

Perusahaan perlu mengetahui penjualan sebenarnya dari industri bersangkutan yang terdiri dari pasar, jadi harus mengidentifikasi para pesaingnya dan mengestimasi penjualan mereka.

2.4. Aspek Finansial

Dalam pengkajian aspek finansial diperhitungkan berapa jumlah dana yang diperlukan untuk membangun dan kemudian mengoperasikan proyek. Dalam pengkajian finansial, kita akan memperhitungkan kebutuhan dana yang

digunakan apakah dari modal sendiri, modal pinjaman, atau gabungan antara keduanya. Selanjutnya perlu diperkirakan rencana pendapatan, perkiraan biaya-biaya, proyeksi *cash flow*, dan perkiraan rugi laba.

2.4.1. Depresiasi

Depresiasi pada dasarnya adalah penurunan nilai suatu *property* atau *asset* karena waktu dan pemakaian. Depresiasi pada suatu *property* atau *asset* biasanya disebabkan oleh satu atau lebih faktor-faktor berikut:

1. Kerusakan fisik akibat pemakaian dari alat atau *property* tersebut.
2. Kebutuhan produksi atau jasa yang baru lebih baru dan lebih besar.
3. Penurunan kebutuhan produksi atau jasa.
4. *property* atau *asset* tersebut menjadi usang karena adanya perkembangan teknologi.
5. Penemuan fasilitas-fasilitas yang bias menghasilkan produk yang lebih baik dengan ongkos yang lebih rendah dan tingkat keselamatan yang memadai.

Selain itu, menurut Baridwan (1993) ada tiga faktor yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan beban depresiasi tiap periode, yaitu:

1. Harga perolehan/harga beli

Yaitu nilai yang dikeluarkan atau utang yang timbul dan biaya-biaya lain yang terjadi dalam memperoleh suatu aktiva dan menempatkannya agar dapat digunakan.

2. Nilai sisa/residu

Adalah jumlah yang diterima bila aktiva itu dijual, ditukarkan, atau cara-cara lain ketika aktiva tersebut sudah tidak dipergunakan lagi, dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi pada saat menjual atau menukarkannya.

3. Taksiran umur kegunaan

Faktor ini dipengaruhi oleh cara-cara pemeliharaan dan kebijakan-kebijakan yang dianut dalam reparasi. Taksiran umur ini bisa dinyatakan dalam satuan periode waktu, satuan hasil produksi atau satuan jam kerja. Dalam taksiran umur aktiva harus dipertimbangkan sebab-sebab keausan fisik dan fungsional.

Beberapa metode yang dapat digunakan untuk menghitung beban depresiasi adalah:

(a) *Metode Garis Lurus (Straight-Line Method)*

Metode ini adalah depresiasi yang paling sederhana dan banyak digunakan. Dalam cara ini, beban depresiasi tiap periode jumlahnya sama. Perhitungan depresiasi garis lurus ini didasarkan pada anggapan-anggapan sebagai berikut:

- Kegunaan ekonomis dari suatu aktiva akan menurun secara proporsional setiap periode.
- Biaya reparasi dan pemeliharaan tiap-tiap periode jumlahnya relatif tetap.
- Kegunaan ekonomis berkurang karena lewatnya waktu.
- Penggunaan aktiva tiap periode relatif tetap.

Dengan adanya anggapan-anggapan seperti di atas, metode garis lurus sebaiknya digunakan untuk menghitung depresiasi gedung, *meubel*, dan alat-alat kantor. Biaya depresiasi yang dihitung dengan cara ini jumlahnya tetap setiap periode, tidak menghiraukan kegiatan dalam periode tersebut.

$$\text{Depresiasi} = \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Umur Ekonomis}} \dots\dots\dots(2.1)$$

(b) *Metode Saldo Menurun (Double Declining Balance Method)*

Dalam periode ini beban depresiasi tiap periodenya menurun. Untuk dapat menghitung beban depresiasi dengan cara saldo menurun, presentasi ini dikaitkan ini dikalikan dua dan setiap tahunnya dikalikan pada nilai buku aktiva tetap. Karena nilai buku selalu menurun, maka beban depresiasi juga selalu menurun. Cara penentuan beban depresiasi adalah satu per umur ekonomis dikalikan dua.

Contoh: untuk umur ekonomis 5 tahun berarti umur depresiasinya adalah $1/5 = 20\% \times 2 = 40\%$

Jadi depresiasinya adalah 40% dari nilai buku.

(c) *Metode Jumlah Angka Tahun (Sum of The Year Digits Method)*

Di dalam metode ini depresiasi dihitung dengan cara mengalikan bagian pengurang yang setiap tahunnya menurun dengan harga perolehan dikurangi nilai sisa. Bagian pengurangan ini dihitung sebagai berikut:

Pembilang = bobot untuk tahun yang bersangkutan

Penyebut = jumlah angka tahun selama umur ekonomis.

Contoh :

Tahun	Bobot	Bagian Pengurangan
1	5	5/15
2	4	4/15
3	3	3/15
4	2	2/15
5	1	1/15

Bagian pengurangan tersebut dikalikan dengan harga perolehan depresiasi tiap tahunnya.

(d) *Metode Sinking Fund (Sinking Fund method)*

Asumsi dasar yang digunakan pada metode *sinkin fund* adalah bahwa penurunan nilai suatu *asset* semakin cepat dari suatu saat ke saat berikutnya. Peningkatan ini diakibatkan oleh disertakannya konsep nilai waktu dari uang sehingga besarnya depresiasi akan meningkatkan seirama dengan tingkat bunga yang berlaku. Dengan sifat demikian, maka penggunaan metode ini tidak akan menguntungkan bila ditinjau dari sudut yang harus ditanggung perusahaan.

Metode ini dihitung dengan rumus:

$$Dt = (P-S)(A / F, i\%, N) ((F/P, i\%, t-1) \dots\dots\dots(2.2)$$

dimana :

Dt = jumlah depresiasi pada periode ke-t

P = nilai perolehan aktiva

S = nilai sisa

N = jumlah tahun

t = periode yang akan datang

2.4.2. *Cost of Capital*

Pengertian *cost of capital* disini dimaksudkan sebagai penggunaan modal yang menyeluruh. Kalau kita menggunakan *Net Present Value* sebagai cara untuk menentukan diterima atau ditolaknya suatu usulan investasi, maka *cost of capital* berfungsi sebagai *discount rate* yang digunakan untuk menghitung nilai sekarang dari *proceeds* dan pengeluaran investasi. Apabila nilai sekarang dari *proceeds* atas dasar *discount rate* tersebut lebih besar daripada nilai sekarang dari pengeluaran investasinya, sehingga nilai sekarang netto atau *Net Present Value*-nya positif, maka usulan investasi tersebut dapat diterima. Apabila ada perubahan biaya dari salah satu atau beberapa sumber dana atau perubahan komposisi modalnya, COC-nya pun akan berubah, sehingga hasil perhitungan NPV atau indeks keuntungannya pun akan berubah.

Apabila kita menggunakan metode '*Internal Rate of Return*', maka fungsi COC adalah sebagai tingkat pembatas atau pemotongan dalam hal mengadakan evaluasi terhadap usul-usul investasi.

2.4.3. *Net Present Value (NVP)*

Metode *Net Present Value* atau *Present Worth* adalah konsep dasar beberapa nilai ekuivalen dari aliran kas relatif pada titik permulaan dalam waktu yang disebut present (sekarang).

Metode ini memperhatikan "*time value of money*", sehingga *proceeds* yang digunakan dalam menghitung *net present value* adalah *proceeds* atau *cash flow* yang didiskontakan atas dasar biaya modal (*cost of capital*) atau *rate of return* yang diinginkan. Penggunaan *cost of capital* sebagai dasar penentuan tingkat bunga didasari oleh tujuan *cost of capital* itu sendiri yang menurut Alwi (1993) ialah :

"Konsep *cost of capital* digunakan untuk menentukan menolak atau menerima suatu usulan proyek investasi yang berfungsi tingkat pembatas. Fungsi lain dari *cost of capital* adalah sebagai *discount rate* yang memperhitungkan nilai sekarang (*present value*) jika menggunakan metode *net present value*".

Langkah pertama yang dihitung adalah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan atas dasar tingkat bunga tertentu. Kemudian jumlah *present value* dari keseluruhan *proceeds* selama usianya dikurangi dengan nilai sekarang dari jumlah investasi. Selisih dari nilai sekarang dengan nilai sekarang dari pengeluaran modal dinamakan nilai sekarang netto (net present value / NPV). Apabila jumlah nilai sekarang dari keseluruhan *proceeds* yang diharapkan lebih besar dari pada nilai sekarang investasi, maka usul investasi tersebut dapat diterima. Sebaliknya apabila jumlah nilai sekarang dari keseluruhan *proceeds* lebih kecil dari nilai sekarang investasi yang berarti bahwa NPV-nya negatif, maka usul investasi tersebut seharusnya ditolak.

Menghitung *Present Value* atau *Present Worth* dari deretan kas penerimaan dan/atau biaya pengeluaran masa mendatang ke sekarang dengan menggunakan tingkat bunga dan jumlah periode tertentu mempunyai kelakuan berikut ini :

$$PV = \frac{1}{\sum_{k=0}^N Fk (1+i)^k} \dots\dots\dots(2.3)$$

dimana :

i = tingkat bunga efektif per periode perhitungan

k = indeks untuk setiap periode hitungan (0 < k < N)

Fk = aliran kas masa mendatang pada akhir priode ke-k

N = jumlah periode hitungan

Secara matematis metode NPV dapat dituliskan sebagai berikut :

$$\boxed{NPV = PV \text{ aliran kas masuk} - PV \text{ aliran kas keluar}} \dots\dots\dots(2.4)$$

2.3.4. *External Rate of Return (ERR)*

Menurut Pujawan (1995) metode ERR (Eksternal Rate of Return) adalah metode yang mempertimbangkan suatu tingkat bunga eksternal (e) dimana aliran kas yang dihasilkan oleh suatu proyek setelah umur ekonomisnya bisa diinvestasikan kembali (dipinjam) dari luar perusahaan.

Secara umum, semua aliran kas keluar dikonversikan ke periode sekarang dengan tingkat bunga $e\%$ per periode pemajemukan dan semua aliran kas masuk dikonversikan ke periode N dengan tingkat bunga $e\%$. ERR dalam hal ini adalah suatu tingkat bunga yang menyebabkan kedua nilai tadi (setelah dikonversikan) ekuivalen. Dalam persamaan matematis, ERR adalah i dimana :

$$\sum_{t=0}^N Et (P / F, e\%, t) (F / P, i\%, N) = \sum_{t=0}^N Rt (F / P, e\%, N - t) \dots\dots\dots(2.5)$$

dimana :

Et = pengeluaran periode ke- k

Rt = penerimaan periode ke- k

N = umur proyek/jumlah periode studi

E = external reinvestment rate per periode

i = interest rate dari suatu proyek

k = periode waktu

Kriteria pemilihan dari metode ERR adalah : apabila $i\%$ yang diperoleh dari perhitungan ERR lebih besar atau sama dengan MARR perusahaan, maka suatu usulan proyek bisa diterima (layak dilaksanakan). Sebaiknya apabila $i\%$ yang diperoleh lebih kecil dari MARR perusahaan, usulan proyek tersebut ditolak (tidak layak dilaksanakan).

2.3.5. *Payback Period (PP)*

Metode *Payback Period* adalah merupakan perhitungan atau penentuan jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup investasi awal dari suatu proyek dengan menggunakan aliran kas masuk bersih yang dihasilkan oleh proyek tersebut.

Sedangkan menurut Pujawan (1995) metode *payback period* adalah jumlah periode yang diperlukan untuk mengembalikan ongkos investasi awal dengan tingkat pengembalian tertentu. Metode ini dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$0 = -P + \sum_{t=0}^N At (P/F, i\%, t) \dots\dots\dots(2.6)$$

dimana :

P = investasi awal

At = aliran kas

t = waktu

N = periode pengambilan

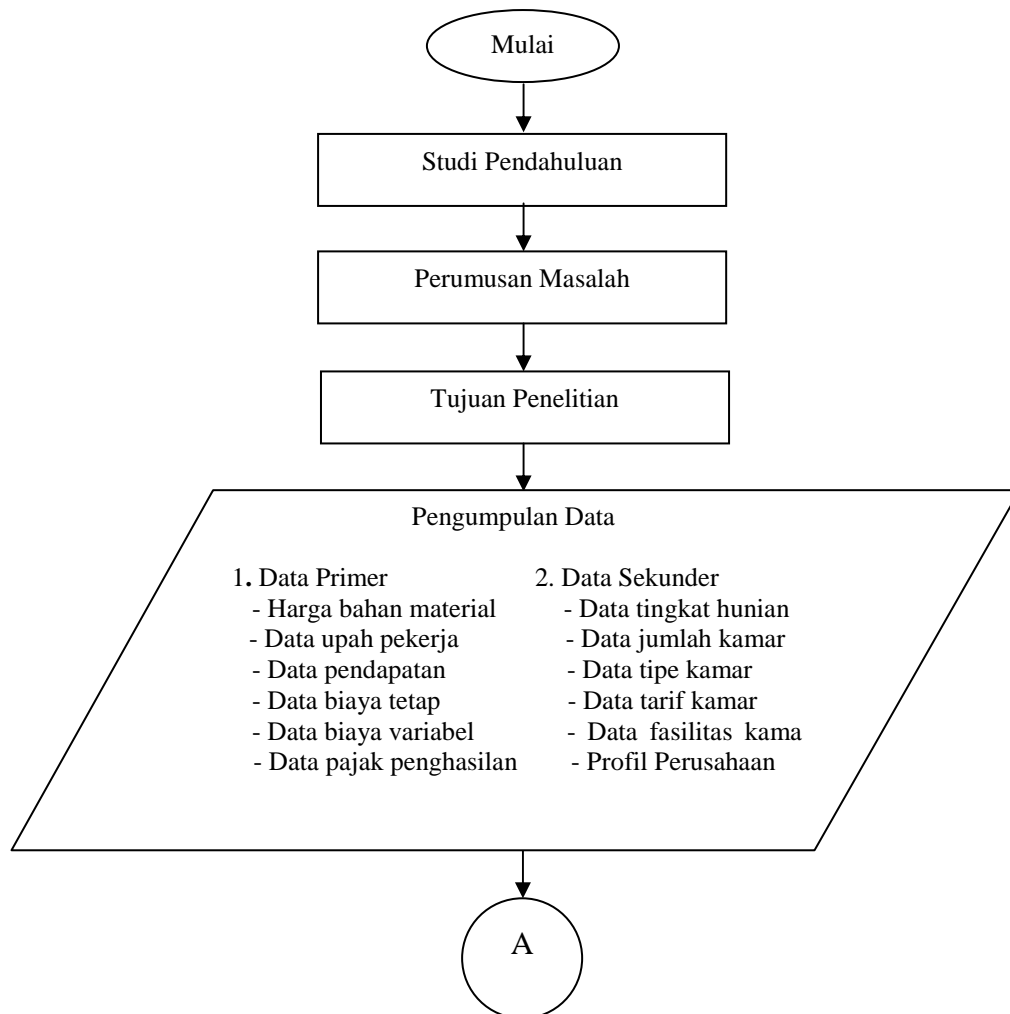
Kriterianya adalah :

$N' < \text{umur ekonomis} \Rightarrow$ proyek layak, sedangkan untuk $N' > \text{umur ekonomis}$, maka proyek tidak layak karena tidak akan cukup waktu untuk mengembalikan modal yang dipakai sebagai biaya awal dari investasi tersebut.

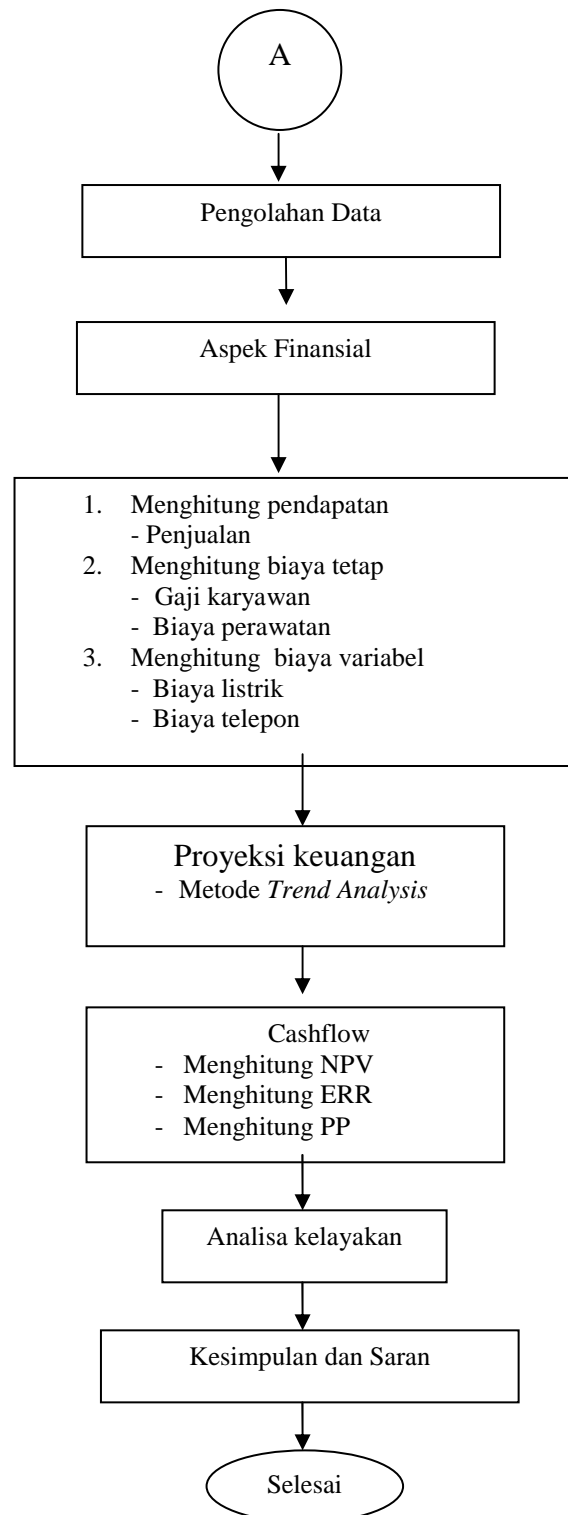
BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Tahapan Penelitian



Gambar 3.1 Skema Alir Penelitian



Gambar 3.1 Skema Alir Penelitian (Lanjutan)

3.2 Studi Pendahuluan

Studi pendahuluan dilakukan di Wisma Samudra Bangkinang. Pada tahap ini, peneliti melakukan pengumpulan data dengan cara observasi dan wawancara. Observasi dilakukan untuk mengetahui gambaran yang nyata dari perusahaan, seperti:

1. Bangunan wisma yang indah dan bersih.
2. Keadaan lingkungan di sekitar wisma.
3. Fasilitas kamar yang diberikan kepada pengunjung.
4. Fasilitas wisma yang sangat mendukung : seperti lahan untuk parkir, keamanan wisma, dan keberadaan atau lokasi wisma itu sendiri.

Peneliti melakukan wawancara terhadap pihak perusahaan untuk mengetahui sejarah perusahaan, struktur organisasi, jumlah tingkat hunian, dan permasalahan-permasalahan yang timbul di perusahaan khususnya permasalahan yang kerkaitan dengan pengunjung.

3.3 Perumusan Masalah

Pada tahap perumusan permasalahan, masalah yang sudah diidentifikasi kemudian dianalisa dari berbagai sudut pandang, yang intinya untuk mencari sumber inti permasalahan tersebut. analisa permasalahan ini dilakukan untuk mengetahui permasalahan terhadap pengembangan wisma.

3.4 Tujuan Penelitian

Setelah dilakukan studi pendahuluan, identifikasi dan perumusan masalah dapat disimpulkan masalah yang dianggap peneliti paling penting adalah masalah penanaman modal untuk pengembangan wisma. maka dari itu hasil analisa masalah yang dianggap penting ini, ditetapkan tujuan yang ingin dicapai dalam pengembangan wisma.

3.5 Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, maka diperlukan data-data yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan objek yang diteliti. Pengumpulan data ini sangat penting karena data yang akurat akan memberikan suatu analisa dan kesimpulan yang akurat pula. Sebaliknya data yang tidak akurat akan

menimbulkan kesalahan dalam pengambilan keputusan. Adapun data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah:

3.5.1 Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung. Data primer diperoleh dengan melakukan observasi dan wawancara. Adapun data primer yang diperoleh yaitu:

1. Harga bahan material
2. Data Upah pekerja
3. Data Pendapatan
4. Data Biaya Tetap
5. Data Biaya Variabel
6. Data Pajak Penghasilan

3.5.2 Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang digunakan sebagai pendukung data-data primer yang telah diperoleh. Data sekunder diperoleh dengan cara melakukan wawancara mengenai data tingkat hunian, jumlah kamar, tipe kamar, tarif kamar, fasilitas, profil perusahaan, struktur organisasi, serta informasi-informasi lainnya yang dapat mendukung kelancaran penelitian.

3.6 Pengolahan Data

Beberapa langkah yang dilakukan dalam proses pengolahan data untuk melakukan studi kelayakan di wisma Samudra Bangkinang yaitu:

3.6.1 Aspek Finansial

Perhitungan aspek finansial menyangkut aliran masuk dan keluar dari seluruh pendapatan, biaya, dan pajak yang akhirnya merupakan pokok pengambilan keputusan layak atau tidaknya pengembangan kamar. Adapun perhitungan-perhitungan yang diperlukan adalah:

1. Perhitungan Pendapatan

Pendapatan diperoleh dari sewa kamar. Selain pendapatan dari sewa kamar, Wisma Samudra juga memperoleh pendapatan dari hasil restoran, dan sewa gedung.

2. Perhitungan Biaya Tetap

Perhitungan biaya tetap adalah pengeluaran umum yang tidak berpengaruh besarnya terhadap jumlah output yang dihasilkan dalam jangka waktu tertentu. Misalnya biaya perawatan dan gaji. Penentuan gaji tetap ini didasarkan atas penambahan beberapa karyawan untuk membantu mengoperasikan wisma.

3. Perhitungan Biaya Variabel

Perhitungan biaya variabel adalah biaya-biaya yang secara proporsional dipengaruhi oleh jumlah output, dalam hal ini adalah hunian kamar. Biaya variabel meliputi biaya bahan baku restoran, biaya listrik, biaya telpon, dan biaya operasional kebersihan.

4. Perhitungan Depresiasi

Perhitungan depresiasi yang digunakan adalah metode *straight line* (metode garis lurus) yang didasari atas asumsi bahwa berkurangnya nilai suatu aset berlangsung secara proporsional terhadap umur aset tersebut. Metode ini, dapat dihitung dengan cara membagi jumlah investasi dikurangi nilai sisa dari suatu aktiva dengan umur ekonomisnya, sehingga dengan menggunakan metode ini jumlah depresiasinya setiap tahun adalah sama. Depresiasi ini berlaku untuk aktiva tetap seperti bangunan, konstruksi dan interior.

5. Taxes (Pajak Penghasilan)

Pajak penghasilan dihitung dengan mengalikan penghasilan kena pajak dengan tarif pajak sebagaimana disebutkan dalam UU PPH pasal 17. Untuk keperluan penerapan tarif, penghasilan kena pajak dibulatkan kebawah hingga ribuan penuh.

6. Laba Rugi

Perhitungan laba rugi digunakan untuk mengetahui berapa keuntungan yang diperoleh setelah investasi ditanamkan untuk melakukan pengembangan kamar.

7. Perhitungan *Cash Flow*

Perhitungan *Cash Flow* digunakan untuk menentukan bunga setelah pajak.

8. Perhitungan *Payback Period*

Perhitungan *Payback Period* digunakan untuk menganalisa sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk pengembalian modal atau investasi yang ditanamkan untuk pengembangan kamar pada Wisma Samudra.

9. Analisa *Net Present Value*

Metode *Present Value* adalah konsep dasar beberapa nilai *ekuivalen* dari aliran kas relatif pada titik permulaan dalam waktu yang disebut *present* (sekarang). Langkah pertama yang dihitung adalah nilai sekarang dari *proceeds* yang diharapkan atas dasar tingkat bunga tertentu. Kemudian jumlah *present value* dari keseluruhan *proceeds* selama usianya dikurangi dengan nilai sekarang dari jumlah investasi.

10. Perhitungan *External Rate of Return*

External Rate of Return adalah suatu metode yang mempertimbangkan tingkat bunga *external* (e) dimana aliran kas yang dihasilkan oleh suatu proyek setelah umur ekonomisnya bisa diinvestasikan kembali dari luar perusahaan.

3.7 Analisa Data

Setelah dilakukan perhitungan-perhitungan, maka dilakukan analisa untuk menentukan apakah usulan proyek dapat diterima atau tidak. Adapun kriterianya adalah sebagai berikut:

1. $NVP =$ apabila $NVP > 0$, maka proyek layak dijalankan
apabila $NVP < 0$, maka proyek tidak layak dijalankan
2. $ERR =$ apabila $ERR > MARR$, maka proyek layak dijalankan

apabila $ERR < MARR$, maka proyek tidak layak dijalankan

3. $PP =$ apabila $N' < \text{umur ekonomis}$, maka proyek layak dijalankan

apabila $N' > \text{umur ekonomis}$, maka proyek tidak layak dijalankan.

3.8 Kesimpulan dan Saran

Pada tahap ini dapat disimpulkan mengenai hasil dari penelitian yang telah dilakukan dalam melakukan pengumpulan dan pengolahan data. Selain itu terdapat beberapa saran bagi pihak wisma mengenai pengembangan kamar wisma.

BAB IV

PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA

4.1 Profil Perusahaan

4.1.1 Lokasi Perusahaan

Wisma Samudra terletak di jalan Prof. M. Yamin SH no. 27 Bangkinang. Lokasi ini cukup menguntungkan dari segi letaknya yang strategis, karena tepat ditengah-tengah kota Bangkinang dan berdekatan dengan pusat bisnis serta perkantoran baik pemerintah maupun swasta.

4.1.2 Status Perusahaan

Wisma Samudra merupakan suatu badan usaha atau perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa penginapan.

4.1.3 Sejarah Singkat Perusahaan

Di Bangkinang terdapat beberapa hotel dan wisma, yang salah satunya adalah Wisma Samudra. Wisma Samudra terletak di jalan Prof. M. Yamin SH. Letaknya sangat strategis, karena tepat ditengah-tengah kota Bangkinang dan berdekatan dengan pusat bisnis serta perkantoran baik pemerintah maupun swasta.

Wisma Samudra dibangun oleh Ibu Hj. Elly Latifah atas saran dari Bupati Kampar Letkol. Syarifudin Syarif pada tahun 1986.

Dan sampai tahun 2007 Wisma Samudra beroperasi dengan fasilitas-fasilitas yang tersedia sebagai berikut:

a. Kamar

Jumlah kamar yang tersedia sebanyak 20 kamar yang terdiri dari 3 jenis kamar dengan tarif dan fasilitas dapat dilihat pada tabel 4.1 dibawah ini:

Tabel 4.1 Data Tipe Kamar, Fasilitas dan Tarifnya

Tipe kamar	Fasilitas	Tarif (Rp)
Anggrek	AC, TV, telepon, kamar mandi, <i>spring bed</i> , satu set meja kerja, koran	105.000
Mawar	AC, TV, kamar mandi, <i>spring bed</i> , kursi biasa	90.000
Melati	Kipas angin, TV, kamar mandi, <i>spring bed</i> , kursi biasa	60.000

Sumber : Wisma Samudra Bangkinang

b. Ruang Pertemuan atau Aula

Wisma Samudra mempunyai ruang pertemuan atau aula yang berada di lantai 2 dengan daya tampung 70 orang.

c. Restoran

Restoran menyediakan bermacam-macam makanan dan minuman seperti masakan Minang, Melayu dan Jawa.

4.1.4 Struktur Organisasi

Struktur organisasi di dalam suatu perusahaan sangatlah penting artinya karena tanpa adanya struktur organisasi yang baik perusahaan tidak dapat dikelola dengan baik, tertib dan terarah dalam mencapai tujuan yang telah digariskan perusahaan.

Dalam struktur organisasi selalu terdapat unsur-unsur berikut:

- a. Adanya pemimpin dan sekelompok manusia yang akan dipimpinnya
- b. Terdapatnya tujuan yang akan dicapai
- c. Adanya wewenang dan tanggung jawab

Unsur pimpinan mengambil keputusan dalam suatu organisasi yaitu sebagai jabatan yang mempunyai tanggung jawab terhadap jalannya suatu organisasi, juga harus dapat menciptakan keadaan agar para bawahan merasa terikat pada perusahaan dan akan dengan senang hati memberikan bantuan dalam mencapai tujuan perusahaan.

Adapun bagian dari struktur organisasi Wisma Samudra adalah sebagai berikut:

- 1. Direktur Utama
- 2. *Manager* Utama
- 3. Personalia
- 4. *Chief* Operasional
- 5. *Front Office*
- 6. *Executive House Keeper*
- 7. *Chief* Administrasi
- 8. *Security*

9. *Pomec*

Selanjutnya, untuk menjalankan suatu perusahaan maka harus ada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh orang-orang yang menduduki suatu jabatan diperusahaan yang didudukinya. Begitu pula dengan Wisma Samudra.

Adapun tugas dan wewenang dari masing-masing bagian tersebut adalah:

1. Direktur Utama

- a. Mengawasi dan mengembangkan operasional wisma
- b. Mengembangkan dan mengawasi kemajuan dan perkembangan wisma
- c. Mengatur semua kegiatan yang berjalan di wisma

2. *Manager* Utama

- a. Melaksanakan dan mengatur administrasi wisma
- b. Mengangkat dan memberhentikan karyawan
- c. Mengadakan rapat kerja dan memberikan penyuluhan
- d. Melakukan pengawasan terhadap segala sesuatu yang ada hubungannya dengan operasional wisma
- e. Memutuskan dan mengambil kebijakan atas dasar pelimpahan wewenang

3. Personalia

- a. Merekrut dan menyeleksi calon karyawan
- b. Mengadakan training atau pelatihan bagi karyawan
- c. Memberikan kompensasi kepada karyawan yang berprestasi
- d. Memutuskan hubungan kerja bagi karyawan yang tidak layak

4. *Chief* Operasional

- a. Bertanggung jawab terhadap kegiatan operasional perusahaan
- b. Mengawasi tugas karyawan dalam melayani tamu
- c. Bertanggung jawab mewakili *manager* utama dalam mengawasi permasalahan

5. *Front Office*

- a. Memberikan pelayanan yang baik kepada tamu
- b. Membuat laporan dari setiap tamu
- c. Membuat laporan penggunaan kamar dan situasi tamu
- d. Menerima pesanan tamu

- e. Menerima pembayaran dari tamu
- 6. *Executive House Keeping*
 - a. Bertugas memelihara kebersihan, kerapian dan kelengkapan kamar-kamar tamu, fasilitas tamu dilingkungan wisma termasuk tempat-tempat untuk karyawan wisma.
 - b. Memenuhi permintaan tamu akan fasilitas *laundry*.
- 7. *Chief Administrasi*
 - a. Membuat pembukuan setiap pembelian dan pengeluaran barang
 - b. Memonitor barang-barang keperluan wisma
 - c. Mengajukan permintaan dan pembelian barang-barang keperluan wisma
 - d. Membuat laporan inventaris keadaan stok barang setiap bulannya
- 8. *Security*
 - a. Mengawasi tamu yang keluar masuk wisma
 - b. Menjaga, mengawasi dan mengatur parkir kendaraan tamu
 - c. Mengingatkan tamu agar mengunci kendaraannya
 - d. Menjaga dan mengamankan tamu apabila ada *komplain* dengan karyawan
- 9. *Pomec*
 - a. Melakukan pemeliharaan dan perbaikan terhadap fasilitas wisma
 - b. Mengawasi dan melaporkan kepada pimpinan jika ada fasilitas rusak.

4.1.5 Aktivitas Perusahaan

Wisma Samudra merupakan suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa penginapan. Berbagai macam jasa yang ditawarkan oleh wisma ini antara lain:

1. Bidang Akomodasi

Bidang ini merupakan produk utama yang ditawarkan oleh Wisma Samudra untuk memberikan kepuasan kepada tamu yang menginap. Untuk melengkapi produk tersebut wisma harus mempunyai penampilan yang menarik, oleh karena itu wisma harus memperlihatkan suasana yang sesuai dengan selera dan keinginan pengunjung. Selain itu akomodasi ini harus juga dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas lain untuk memenuhi kebutuhan tamu selama menginap.

Adapun kamar yang tersedia pada Wisma Samudra terdapat tiga kelas yaitu: Melati, Mawar dan Anggrek yang masing-masing mempunyai perbedaan dalam hal fasilitas maupun tarif sesuai dengan kelasnya.

2. Bidang Restoran

Bidang ini disebut juga dengan *Food and Berverage* atau bagian dari makanan dan minuman. Adapun masakan yang tersedia pada Wisma Samudra adalah masakan Minang, Melayu dan Jawa.

4.2 Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder yang digunakan sebagai pendukung dalam penelitian yang dilakukan. Berdasarkan hasil pengumpulan data, maka data primer dan data sekunder yang dibutuhkan adalah sebagai berikut :

4.2.1 Daftar Harga Bahan/Material

Melalui tabel berikut akan disajikan daftar harga material bangunan di kota Bangkinang (2007).

Tabel 4.2 Daftar Harga Material Pembangunan Gedung

No	Nama Alat	Satuan	Kuantitas (unit)	Biaya Per Unit (Rp)	Total Biaya (Rp)
1	Semen	sak	375	65,000	24,375,000
2	Paku (segala ukuran)	kg	65	5,000	325,000
3	Kawat ikat	kg	25	11,000	275,000
4	Besi cor (segala ukuran)	batang	325	55,000	17,875,000
5	Pasir halus	kubik	25	325,000	8,125,000
6	Pasir kasar	kubik	40	312,500	12,500,000
7	Batu bata	buah	25,000	225	5,625,000
8	Atap seng ukuran 6 kaki	kodi	15	600,000	9,000,000
9	Papan tebal	kubik	7	325,000	2,275,000
10	Kayu bloti	kubik	8	525,000	4,200,000
11	Papan tipis	kubik	10	300,000	3,000,000
12	Triplek ukuran 3 mm	lembar	60	40,000	2,400,000
13	Pipa paralon ukun 3 '	batang	25	95,000	2,375,000
14	Kabel listrik	gulung	15	150,000	2,250,000
15	Keramik	Kotak	150	50,000	7,500,000
					102,100,000

Sumber : Toko Bangunan Aneka Jaya (2007)

4.2.2 Data Upah Pekerja

Melalui tabel berikut akan disajikan data upah/gaji pekerja perhari di kota Bangkinang (2007).

Tabel 4.3 Data Upah/gaji

No	Profesi	Upah /gaji Perhari (Rp)
1	Kepala Tukang (perhari)	100,000
2	Tukang (perhari)	75,000
3	Pembantu tukang (perhari)	50,000

Sumber : Data Pekerja (2007)

4.2.3 Data Pendapatan

Melalui tabel berikut akan disajikan data pendapatan Wisma Samudra Bangkinang.

Tabel 4.4 Data Pendapatan

Pendapatan Per-Tahun (Rp)				
2002	2003	2004	2005	2006
51,019,815	62,198,325	72,965,585	90,665,015	108,786,965

Sumber : Wisma Samudra Bangkinang

4.2.4 Data Biaya Tetap

Melalui tabel berikut akan disajikan data biaya tetap Wisma Samudra Bangkinang.

Tabel 4.5 Data Biaya Tetap

Biaya Tetap Per-Tahun (Rp)				
2002	2003	2004	2005	2006
41,650,000	43,080,500	44,915,500	47,185,000	52,000,000

Sumber : Wisma Samudra Bangkinang

4.2.5 Data Biaya Variabel

Melalui tabel berikut akan disajikan data biaya variabel Wisma Samudra Bangkinang.

Tabel 4.6 Data Biaya Variabel

Biaya Variabel Per-Tahun (Rp)				
2002	2003	2004	2005	2006
28,541,500	30,005,200	31,507,900	32,948,500	34,440,000

Sumber : Wisma Samudra Bangkinang

4.2.6 Data Pajak Penghasilan

Melalui tabel berikut akan disajikan tarif pajak penghasilan sesuai dengan pasal 17 UU PPH yang berlaku sebagai berikut:

Tabel 4.7 Data Tarif Pajak

Penghasilan	Pajak
0 – Rp 25,000,000,-	10 %
25,000,000 – 50,000,000,-	15 %
Diatas 50,000,000,-	30 %

4.2.7 Data fasilitas kamar

Melalui tabel berikut akan disajikan data fasilitas kamar yang ada di Wisma Samudra Bangkinang.

Tabel 4.8 Data Fasilitas Kamar

Tipe kamar	Fasilitas
Anggrek	AC, TV, telepon, kamar mandi, <i>spring bed</i> , satu set meja kerja, koran
Mawar	AC, TV, kamar mandi, <i>spring bed</i> , kursi biasa
Melati	Kipas angin, TV, kamar mandi, <i>spring bed</i> , kursi biasa

Sumber : Wisma Samudra Bangkinang

4.3 Pengolahan Data

4.3.2 Pengolahan Data Aspek Finansial

4.3.2.1 Pengolahan Investasi Gedung

Biaya investasi pembangunan gedung wisma dapat dihitung berdasarkan data-data pada tabel 4.2. Perhitungan biaya investasi gedung wisma dapat dilihat pada tabel 4.9 sebagai berikut:

Tabel 4.9 Kebutuhan Material Pembangunan Gedung

No	Nama Alat	Satuan	Kuantitas (unit)	Biaya Per Unit (Rp)	Total Biaya (Rp)
1	Semen	sak	375	65,000	24,375,000
2	Paku (segala ukuran)	kg	65	5,000	325,000
3	Kawat ikat	kg	25	11,000	275,000
4	Besi cor (segala ukuran)	batang	325	55,000	17,875,000
5	Pasir halus	kubik	25	325,000	8,125,000
6	Pasir kasar	kubik	40	312,500	12,500,000
7	Batu bata	buah	25,000	225	5,625,000
8	Atap seng ukuran 6 kaki	kodi	15	600,000	9,000,000

Sumber: Data Olahan (2008)

Tabel 4.9 Kebutuhan Material Pembangunan Gedung (Lanjutan)

No	Nama Alat	Satuan	Kuantitas (unit)	Biaya Per Unit (Rp)	Total Biaya (Rp)
9	Papan tebal	kubik	7	325,000	2,275,000
10	Kayu bloti	kubik	8	525,000	4,200,000
11	Papan tipis	kubik	10	300,000	3,000,000
12	Triplek ukuran 3 mm	lembar	60	40,000	2,400,000
13	Pipa paralon ukun 3 '	batang	25	95,000	2,375,000
14	Kabel listrik	gulung	15	150,000	2,250,000
15	Keramik	Kotak	150	50,000	7,500,000
					102,100,000

Sumber: Data Olahan (2008)

Biaya tukang pembangunan gedung dapat dihitung berdasarkan data-data pada tabel 4.3. Perhitungan biaya tukang pembangunan gedung wisma dapat dilihat pada tabel 4.10 sebagai berikut:

Tabel 4.10 Biaya Tukang Pembangunan Gedung

No	Uraian	Satuan	Kuantitas (unit)	Biaya per unit (Rp)	Total biaya (Rp)
1	Biaya tukang	org/bulan	72	1,450,000	104,400,000
2	Biaya Instalasi Listrik	titik	65	15,000	975,000
					105,375,000

Sumber: Data Olahan (2008)

Melalui tabel berikut akan disajikan perhitungan biaya izin mendirikan bangunan dan biaya gambar pembangunan gedung sebagai berikut:

Tabel 4.11 Biaya IMB dan Biaya Gambar Gedung

No	Uraian	Satuan	Nilai	Harga (Rp)
1	Administrasi IMB	paket	1	3,000,000
2	Biaya gambar	paket	1	3,000,000
			Total	6,000,000

Sumber: Data Olahan (2008)

Melalui tabel berikut akan disajikan perhitungan biaya *furniture* dan perlengkapan kamar untuk penambahan kamar baru sebagai berikut:

Tabel 4.12 Perhitungan Biaya Furnitur dan Perlengkapan kamar

No	Uraian	Satuan	Kuantitas (unit)	Harga (Rp)	Jumlah (Rp)
1	Biaya Furnitur & AC	paket	8	10,000,000	80,000,000
2	Biaya Perlengkapan Kamar	paket	8	3,000,000	24,000,000
			Total		104,000,000

Sumber: Data Olahan (2008)

Berdasarkan perhitungan diatas maka dapat diketahui biaya total investasi pembangunan wisma sebesar Rp. 317,475,000,-.

4.3.2.2 Pengolahan Pendapatan dan Pengeluaran

Pengolahan data untuk memperoleh pendapatan dilakukan dengan membuat beberapa asumsi, yaitu :

Tabel 4.13 Daftar asumsi perhitungan studi kelayakan

No	Asumsi	Nilai	Satuan
1	Bulan kerja per tahun	12	Bulan
2	Rata-rata hari kerja	365	(Hari/tahun)
3	Harga jual Kamar	105,000	(Rp/hr)
4	Occupansi kamar		
5	Bunga kredit	0%	Tahun
6	Jangka waktu penelitian	5	Tahun
7	Tenaga Kerja	8,000,000	(biaya/th)
8	Biaya perawatan	4,000,000	(biaya/th)
9	Biaya Operasional	40%	(biaya/th)

Sumber: Data Olahan (2008)

Berdasarkan asumsi tersebut diatas maka dapat dilakukan perhitungan kapasitas terisi wisma, yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.14 Perhitungan kapasitas wisma

Nama Produk	Max Capacity	Annual Capacity (Unit)				
	(Thn)	2007	2008	2009	2010	2011
Sewa kamar	2920	1752	2044	2336	2336	2336

Sumber: Data Olahan (2008)

Tabel 4.14 akan menjadi dasar untuk melakukan perhitungan pendapatan wisma, dimana pendapatan tahunan wisma dikalikan dengan kenaikan pertahun. Hasil lengkap perhitungan dapat diperhatikan pada tabel 4.15 berikut:

Tabel 4.15 Perhitungan pendapatan wisma

Pendapatan Per-Tahun (Rp)				
2007	2008	2009	20010	2011
183,960,000	214,620,000	245,280,000	245,280,000	245,280,000

Sumber: Data Olahan (2008)

Sedangkan jumlah pengeluaran wisma dapat dihitung berdasarkan jenis biaya dan jumlah pengeluarannya, sebagaimana dapat diperhatikan pada tabel 4.16 berikut:

Tabel 4.16 Perhitungan biaya variabel wisma

Total Biaya Variabel (Rp)				
2007	2008	2009	2010	2011
37,384,740	38,858,770	40,332,800	41,806,830	43,280,860

Sumber: Data Olahan (2008)

Melalui tabel berikut akan disajikan perhitungan biaya tetap wisma yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.17 Perhitungan biaya tetap wisma

Total Biaya Tetap (Rp)				
2007	2008	2009	2010	2011
55,688,020	58,168,470	60,648,920	63,129,380	65,609,830

Sumber: Data Olahan (2008)

Berdasarkan perhitungan maka diperoleh total biaya yang menjadi beban wisma setiap tahun adalah sebagai berikut:

Tabel 4.18 Total biaya tahunan wisma

Total biaya tahunan wisma (Rp)				
2007	2008	2009	2010	2011
93,072,760	97,027,240	100,981,720	104,936,210	108,890,690

Sumber: Data Olahan (2008)

Sementara itu, perhitungan nilai depresiasi dapat diperhatikan pada tabel 4.19 dibawah ini:

Tabel 4.19 Nilai depresiasi asset wisma

Uraian	Jumlah	Nilai	Tahun Ekonomis	Nilai Sisa	Nilai Depresiasi
Gedung	1	317,475,000	20	0	15,873,750
Furnitur	8	60,000,000	5	25,000,000	7,000,000
AC	8	20,000,000	5	5,000,000	3,000,000
Perlengkapan kamar	8	24,000,000	5	2,000,000	4,400,000
Total Depresiasi Per Tahun					30,273,750

Sumber: Data Olahan (2008)

Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan sebelumnya maka dapat disusun proyeksi pendapatan dan laporan keuangan sebagaimana dapat diperhatikan pada tabel berikut:

Tabel 4.20 Proyeksi laporan pendapatan dan kerugian wisma

	Tahun 2007	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011
Total Penjualan	236,520,000	275,940,000	315,360,000	315,360,000	315,360,000
Biaya Variabel					
Biaya Listrik	7,200,000	8,400,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000
Telepon	7,200,000	8,400,000	9,600,000	9,600,000	9,600,000
Biaya Overhead	600,000	700,000	800,000	800,000	800,000
Biaya Tetap					
Karyawan	19,200,000	21,120,000	23,040,000	24,000,000	24,960,000
Administrasi	12,000,000	13,200,000	14,400,000	15,000,000	15,600,000
Total Biaya Produksi	46,200,000	51,820,000	57,440,000	59,000,000	60,560,000
Laba Operasi	190,320,000	221,820,000	257,920,000	256,360,000	254,800,000

Sumber: Data Olahan (2008)

Melalui tabel 4.21 akan disajikan perhitungan proyeksi laporan rugi laba wisma sebagai berikut:

Tabel 4.21 Proyeksi laporan rugi laba wisma

URAIAN	TAHUN				
	2007	2008	2009	2010	2011
Kapasitas					
Total Penjualan	236,520,000	275,940,000	315,360,000	315,360,000	315,360,000
Biaya Variabel	37,384,740	38,858,770	40,332,800	41,806,830	43,280,860
Biaya Tetap	55,688,020	58,168,470	60,648,920	63,129,380	65,609,830
Total Biaya Produksi	93,072,760	97,027,240	100,981,720	104,936,210	108,890,690
Laba Operasi					
Depresiasi	143,447,240	178,912,760	214,378,280	210,423,790	206,469,310
Laba Sebelum Pajak	30,275,750	30,275,750	30,275,750	30,275,750	30,275,750
Pajak Penghasilan*)					
Laba Bersih setelah Pajak	113,171,490	148,637,010	184,102,530	180,148,040	176,193,560
Profit on Sales	33,951,447	44,591,103	55,230,759	54,044,412	52,858,068

Sumber: Data Olahan (2008)

Berikut adalah pengolahan data perhitungan nilai *cash flow* wisma selama kurun waktu penelitian, yaitu sebagai berikut:

Tabel 4.22 Perhitungan proyeksi *cash flow* wisma

NO	URAIAN	TAHUN					
		0	1	2	3	4	5
A	KAS MASUK						
	Total Modal	350,000,000	32,525,000	111,745,043	215,790,950	374,938,471	531,317,849
	Penjualan		236,520,000	275,940,000	315,360,000	315,360,000	315,360,000
	Jumlah Kas Masuk	350,000,000	269,045,000	387,685,043	531,150,950	690,298,471	846,677,849
B	KAS KELUAR						
	Biaya Investasi	317,475,000					
	Biaya Produksi		93,072,760	97,027,240	100,981,720	104,936,210	108,890,690
	Pajak penghasilan		33,951,447	44,591,103	55,230,759	54,044,412	52,858,068
	Depresiasi		30,275,750	30,275,750	30,275,750	30,275,750	30,275,750
	Jumlah Kas Keluar	317,475,000	157,299,957	171,894,093	156,212,479	158,980,622	161,748,758
C	NET CASH FLOW	32,525,000	111,745,043	215,790,950	374,938,471	531,317,849	684,929,091

Sumber: Data Olahan (2008)

4.3.2.3 Perhitungan NPV

Input perhitungan NPV adalah proyeksi nilai laba bersih yang diperoleh wisma selama kurun waktu penelitian dengan suku bunga 10 %, sebagaimana dapat diperhatikan pada tabel berikut ini:

Tabel 4.23 Perhitungan NPV wisma

Variabel Analisis	NPV	Investasi	Tahun 2007	Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011
NPV	100,066,954	317,475,000	79,220,043	104,045,907	128,871,771	126,103,628	123,335,492

Sumber: Data Olahan (2008)

Tabel 4.24 Perhitungan NPV Wisma dengan tabel bunga

Tahun	cash flow	pv, i%	
		10%	
2007	79,220,043	0,909	72011019.09
2008	104,045,907	0,8264	85983537.54
2009	128,871,771	0,7513	96821361.55
2010	126,103,628	0,683	86128777.92
2011	123,335,492	0,6209	76579006.98
		Total	417523703.1
		Investasi	317475000
		NPV	100048703.1

Sumber: Data Olahan (2008)

4.3.2.4 Perhitungan *Payback Period*

Input dalam perhitungan kelayakan dengan metode *payback period* adalah proyeksi nilai laba bersih yang diterima oleh wisma selama kurun waktu penelitian dengan suku bunga 10 %, seperti yang dapat diperhatikan sebagai berikut:

$$PP = \frac{317.475.000}{79.220.043} \times 12$$

$$= 4.80$$

Hasil perhitungan Payback period menunjukkan bahwa pengembalian modal akan terjadi pada tahun ke 4,80.

4.3.2.5 Perhitungan ERR

Perhitungan kelayakan dengan menggunakan metode *External Rate of Return* (ERR) untuk melihat tingkat suku bunga pengembalian modal sebagai bahan perbandingan dengan MARR (*minimum attractive rate of return*). Perhitungan dengan menggunakan metode ERR dapat diperhatikan sebagai berikut:

Tabel 4.25 Perhitungan ERR wisma

Tahun	Cash flow	10%	Cash flow	12%	Cash flow
2007	79,220,043	0,909	72011019.09	0.8696	68889749.39
2008	104,045,907	0,8264	85983537.54	0.7561	78669110.28
2009	128,871,771	0,7513	96821361.55	0.6575	84733189.43
2010	126,103,628	0,683	86128777.92	0.5718	72106054.49
2011	123,335,492	0,6209	76579006.98	0.4972	61322406.62
		Total	417523703.1	Total	365720510.2
		Investasi	317475000	Investasi	317475000
		NPV	100048703.1	NPV	48245510.22

Sumber: Data Olahan (2008)

$$ERR = 10\% - 100048703.1 \times \frac{12\% - 10\%}{48245510.22 - 100048703.1}$$

$$= 0.3862$$

$$= 38 \%$$

Hasil perhitungan kelayakan usaha dengan metode ERR menunjukkan nilai suku bunga pengembalian modal wisma adalah 38%.

BAB V ANALISA

5.1 Analisa Hasil Pengolahan Data

Pada pengolahan data dimulai dari melakukan peramalan permintaan yang menggunakan metode yaitu : **Metode *Trend Analysis***. Kemudian akan diperoleh hasil peramalan dan selanjutnya dilakukan perhitungan investasi dan aspek *finansial*.

5.2 Analisa Peramalan permintaan

5.2.1 Metode *Trend Analysis*

Metode *Trend analysis* ini merupakan model peramalan dalam jangka panjang yang menunjukkan adanya kecenderungan dari data permintaan aktual yang arahnya meningkat ataupun turun dari waktu ke waktu. Jika dilihat dari hasil grafik plot data yang telah dilakukan, maka sifat data menunjukkan arah peningkatan atau kecenderungan (*Trend*) meningkat berdasarkan musiman dan membentuk garis linear. Hal ini dapat diartikan metode *trend analysis* dapat digunakan sebagai pedoman untuk menentukan apakah peramalan yang dilakukan dapat dipercaya dan mendekati data permintaan aktual.

a. Untuk Tipe Kamar Anggrek

Berdasarkan hasil pengolahan yang dilakukan dengan menggunakan metode *Trend Analysis*, maka diperoleh nilai peramalan (*forecast*) untuk tahun berikutnya yaitu sekitar 4448.534. hal ini menunjukkan bahwa untuk periode ke 7 tingkat hunian sebanyak 4448. Sedangkan untuk nilai tingkat kesalahan (*Error*) yaitu MAD diperoleh sebesar 135.0286, nilai MSE diperoleh sebesar 26011,89, SE sebesar 197.5293 dan untuk nilai Bias diperoleh sebesar 0.

Sehingga dari hasil ini dapat disimpulkan bahwa untuk nilai tingkat kesalahan peramalan dilihat dari nilai bias yang 0. Dan jika dilihat hasil dari beberapa metode sebelumnya, metode ini sudah dapat menjelaskan bahwa untuk tingkat kesalahan (*Error*) peramalan sudah kecil atau 0, jadi jika nilai bias mendekati 0 atau sama dengan 0 maka dapat diartikan bahwa metode ini dapat digunakan sebagai

metode peramalan yang terbaik untuk masa yang akan datang karena tingkat kesalahannya sebesar 0. Sedangkan jika dilihat dari hasil grafik peramalan dengan metode ini, nilai atau data peramalan bersifat kecenderungan naik untuk peramalan yang akan datang. Sesuai dengan bentuk grafik plot data aktual untuk periode terakhir yang menggambarkan bahwa data menunjukkan kecenderungan meningkat dari waktu ke waktu.

b. Untuk Tipe Kamar Mawar

Berdasarkan hasil pengolahan yang dilakukan dengan menggunakan metode *Trend Analysis*, maka diperoleh nilai peramalan (*forecast*) untuk tahun berikutnya yaitu sekitar 3447.4. hal ini menunjukkan bahwa untuk periode ke 7 tingkat hunian sebanyak 3447. Sedangkan untuk nilai tingkat kesalahan (*Error*) yaitu MAD diperoleh sebesar 5.6, nilai MSE diperoleh sebesar 37,867, SE sebesar 7,5366 dan untuk nilai Bias diperoleh sebesar 0.

Sehingga dari hasil ini dapat disimpulkan bahwa untuk nilai tingkat kesalahan peramalan dilihat dari nilai bias yang 0. Dan jika dilihat hasil dari beberapa metode sebelumnya, metode ini sudah dapat menjelaskan bahwa untuk tingkat kesalahan (*Error*) peramalan sudah kecil atau 0, jadi jika nilai bias mendekati 0 atau sama dengan 0 maka dapat diartikan bahwa metode ini dapat digunakan sebagai metode peramalan yang terbaik untuk masa yang akan datang karena tingkat kesalahannya sebesar 0. Sedangkan jika dilihat dari hasil grafik peramalan dengan metode ini, nilai atau data peramalan bersifat kecenderungan naik untuk peramalan yang akan datang. Sesuai dengan bentuk grafik plot data aktual untuk periode terakhir yang menggambarkan bahwa data menunjukkan kecenderungan meningkat dari waktu ke waktu.

c. Untuk Tipe Kamar Melati

Berdasarkan hasil pengolahan yang dilakukan dengan menggunakan metode *Trend Analysis*, maka diperoleh nilai peramalan (*forecast*) untuk tahun berikutnya yaitu sekitar 9208.534. hal ini menunjukkan bahwa untuk periode ke 7 tingkat hunian sebanyak 9209. Sedangkan untuk nilai tingkat kesalahan (*Error*) yaitu MAD

diperoleh sebesar 7.5902, nilai MSE diperoleh sebesar 63,7821, SE sebesar 9,7813 dan untuk nilai Bias diperoleh sebesar 0.

Sehingga dari hasil ini dapat disimpulkan bahwa untuk nilai tingkat kesalahan peramalan dilihat dari nilai bias yang 0. Dan jika dilihat hasil dari beberapa metode sebelumnya, metode ini sudah dapat menjelaskan bahwa untuk tingkat kesalahan (*Error*) peramalan sudah kecil atau 0, jadi jika nilai bias mendekati 0 atau sama dengan 0 maka dapat diartikan bahwa metode ini dapat digunakan sebagai metode peramalan yang terbaik untuk masa yang akan datang karena tingkat kesalahannya sebesar 0. Sedangkan jika dilihat dari hasil grafik peramalan dengan metode ini, nilai atau data peramalan bersifat kecenderungan naik untuk peramalan yang akan datang. Sesuai dengan bentuk grafik plot data aktual untuk periode terakhir yang menggambarkan bahwa data menunjukkan kecenderungan meningkat dari waktu ke waktu.

Berdasarkan peramalan yang dilakukan, metode peramalan terpilih adalah metode yang memiliki nilai kesalahan (*Error*) terkecil. Setelah dilakukan peramalan dengan menggunakan beberapa metode maka langkah berikutnya adalah menentukan metode mana yang lebih efektif dan mempunyai tingkat kesalahan (*Error*) terkecil. Adapun parameter yang akan digunakan untuk menentukan metode terbaik adalah dengan melihat dan membandingkan nilai-nilai MAD (*Mean Absolute Deviation*), MSE (*Mean Square Error*), SE (*Standart Error*) dan nilai Bias yang mempunyai nilai paling mendekati nol. Sehingga metode *Trend Analysis* ini cocok digunakan dengan melihat pola data yang ada sebagai metode untuk melakukan peramalan yang akan datang.

Hasil dari peramalan menunjukkan naiknya tingkat permintaan untuk masa yang akan datang dan merupakan peluang besar bagi pihak wisma. Untuk mengantisipasi lonjakan tersebut maka pihak wisma perlu mengambil kebijakan-kebijakan dengan menambah fasilitas yang ada seperti penambahan jumlah kamar beserta fasilitas penunjang lainnya seperti ketersediaan *furniture*. Selain itu perlu juga ditingkatkan sistem pelayanan dengan harapan akan memberikan kepuasan kepada pelanggan.

5.3 Analisa Aspek Finansial

5.3.1 Analisa Net Present Value (NPV)

Perhitungan kelayakan menggunakan metode NPV pada usaha wisma yang terletak di kota Bangkinang menunjukkan NPV bernilai positif yaitu 100,066,954. Hasil ini dapat berarti bahwa perbandingan antara total pemasukan dan besarnya modal investasi cenderung lebih tinggi pemasukan, sehingga usaha ini menguntungkan dan layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan kriterianya apabila $NPV > 0$, maka proyek layak dijalankan dan NPV yang didapat dari analisa menunjukkan bahwa proyek pengembangan wisma layak untuk dijalankan.

5.3.2 Analisa Payback Period (PP)

Analisa *payback period* menunjukkan bahwa modal usaha akan kembali pada tahun ke 3.40 sehingga setelah tahun tersebut wisma telah menikmati keuntungan secara penuh. Lama periode pengembalian 3.40 tahun relatif dapat diterima karena usaha wisma merupakan investasi jangka panjang, sehingga usaha wisma dapat dikatakan layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan kriterianya PP apabila $N' < \text{umur ekonomis}$, maka proyek layak dijalankan dan PP yang didapat dari analisa menunjukkan bahwa proyek pengembangan wisma layak untuk dijalankan.

5.3.3 Analisa External Rate of Return (ERR)

Perhitungan kelayakan dengan menggunakan metode ERR menunjukkan nilai suku bunga pengembalian investasi sebesar 38 %. Nilai ini menunjukkan tingkat pengembalian modal yang relatif tinggi sehingga layak untuk dilaksanakan.

Berdasarkan kriterianya apabila $ERR > MARR$, maka proyek layak dijalankan dan ERR yang didapat dari analisa menunjukkan bahwa proyek pengembangan wisma layak untuk dijalankan.

BAB VI PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Dari analisa studi kelayakan dapat ditarik kesimpulan bahwa pengembangan Wisma Samudra Bangkinang layak untuk dilakukan berdasarkan tiga penentu kelayakan suatu proyek investasi, yaitu: *Net Present Value*, *Payback Period* dan *Internal Rate of Return*.

Dari hasil perhitungan kelayakan diperoleh:

1. *Net Present Value (NPV)* = Rp. 100.066.954
2. *Payback Period (PP)* = 3,40 tahun.
3. *External Rate of Return (ERR)* = 38%.

Nilai ini menunjukkan tingkat pengembalian modal yang relatif tinggi, nilai pengembalian 38% cukup longgar bila sebagian pengembalian dialokasikan untuk membayar cicilan hutang kredit di perbankan yang umumnya berkisar di tingkat suku bunga 12 % (MARR).

6.2 Saran

Adapun saran-saran yang dapat diberikan kepada Wisma Samudra Bangkinang sehubungan dengan rencana pengembangan kamar adalah sebagai berikut:

1. Untuk penelitian yang akan datang diharapkan menambah fasilitas kamar dengan harapan memberikan kepuasan kepada pelanggan.
2. Pengembangan ini sebaiknya diimbangi dengan kegiatan promosi sehingga pencapaian target diharapkan maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Brotodiharjo. "*Pengantar Hukum Pajak*". Halaman 102. Rajawali Pers, Jakarta. 2004
- Cahyano, Damar. "*Analisa Kelayakan Pengembangan Bisnis Warung Internet*". Laporan Tugas Akhir Universitas Widyatama Bandung. 2005
- Husein. "*Analisa Kelayakan Departemen Maintenance PT. Chandra Asri Cilegon Sebagai Unit Usaha Mandiri*". Laporan Tugas Akhir Universitas Widyatama Bandung. 2005
- Husnun, Suad dan Suwarsono. "*Studi Kelayakan Proyek*". Edisi Revisi, Cetakan Ketiga, Halaman 5. AMP YKPN, Yogyakarta. 1992
- Pujawan, I Nyoman. "*Ekonomi Teknik*". Edisi Pertama, Halaman 112 dan 127. PT. Guna Widya, Jakarta. 1995
- Riyanto, Bambang. "*Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan*". Edisi Empat, Cetakan Pertama, Halaman 245. BPFE, Yogyakarta. 1995
- Sutojo, Siswanto. "*Studi Kelayakan Proyek*". Edisi Baru, Cetakan Pertama, Halaman 41,124 dan 206. Damar Mulia Pustaka, Jakarta. 2000
- Syamsudin, Lukman. "*Manajemen Keuangan Perusahaan*". Edisi Baru, Cetakan Ketiga, Halaman 24. Fajar Interpretama Offset, Jakarta. 1995